

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ BỈM SƠN**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **1166** /UBND-QLĐT

Bỉm Sơn, ngày **29** tháng 6 năm 2017.

V/v báo cáo giải trình một số nội dung quy  
hoạch chi tiết khu dân cư phố chợ tại khu  
nội thị số 2 Tây Quốc lộ 1A, thị xã Bỉm Sơn

Kính gửi: Sở Xây dựng Thanh Hóa.

Hiện nay, UBND thị xã Bỉm Sơn đang tổ chức lập quy hoạch chi tiết khu dân cư phố chợ tại khu nội thị số 2 Tây Quốc lộ 1A, thị xã Bỉm Sơn để có cơ sở thực hiện đầu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất năm 2017 theo danh mục đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2081/QĐ-UBND ngày 15/6/2017. Ngày 22/6/2017, UBND thị xã Bỉm Sơn đã có văn bản số: 1107/UBND-QLĐT gửi Sở Xây dựng xin ý kiến thỏa thuận đề án kèm theo hồ sơ trước khi phê duyệt theo quy định.

Trong quá trình thực hiện nghiên cứu, đánh giá lập quy hoạch chi tiết, UBND thị xã Bỉm Sơn thấy có một số nội dung đã được phê duyệt trong đề án điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Bỉm Sơn đến năm 2030, tầm nhìn sau năm 2030, chưa phù hợp với hiện trạng dân cư và cảnh quan khu vực, cần phải nghiên cứu điều chỉnh trong bước lập quy hoạch chi tiết để đảm bảo khả thi khi thực hiện quy hoạch, vì vậy UBND thị xã Bỉm Sơn báo cáo giải trình một số nội dung sau:

1. Tổng diện tích lập quy hoạch nghiên cứu là: 28,38ha trong khi đó theo danh mục dự án đầu tư tại Quyết định số 2081/QĐ-UBND ngày 15/6/2017, quy mô dự án là 10ha.

**\*Giải trình:** UBND tỉnh phê duyệt danh mục dự án có sử dụng đất đối với khu dân cư phố chợ tại khu nội thị số 2 Tây Quốc lộ 1A, thị xã Bỉm Sơn có quy mô là 10ha là danh mục chuyển tiếp từ năm 2016, theo đó tại thời điểm năm 2016 có nhà đầu tư quan tâm đề xuất được thực hiện với diện tích khoảng 10ha là chưa nghiên cứu cụ thể quy hoạch khu vực (Chưa tính đến việc nghiên cứu khớp nối xử lý hạ tầng hiện trạng, dân cư hiện trạng, cảnh quan, công trình công cộng).

Trong quá trình nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết, UBND thị xã Bỉm Sơn thấy rằng để thực hiện dự án đồng bộ cần phải nghiên cứu rộng, để đảm bảo tính kết nối với khu dân cư hiện trạng về các mặt: Sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan,... với mục đích khi thực hiện dự án không làm ảnh hưởng đến khu dân cư hiện trạng (tránh tình trạng gây ngập úng, ảnh hưởng dân sinh khu vực cũ), vì vậy đề án cần nghiên cứu 28,38ha. Tăng khoảng: 18,38ha; trong đó đất hiện trạng nghiên cứu thêm khoảng: 5,0ha; đất hồ nước hiện trạng nghiên cứu thêm đưa vào khoảng: 3,0ha; đất mầm non, văn hóa nghiên cứu thêm khoảng: 1,0ha; đất DVTM khoảng: 0,54ha; đất phát triển dân cư tăng thêm đảm bảo kết nối khoảng: 0,7ha, đất giao thông và hạ tầng khác kéo theo khoảng: 8,1ha.

Hiện nay, UBND thị xã Bỉm Sơn đã có văn bản báo cáo UBND tỉnh cho chủ trương điều chỉnh quy mô dự án có sử dụng đất từ 10ha lên 24ha (khoảng 4,38 ha đất dân cư và hạ tầng hiện trạng không đưa vào dự án).

2. Quy hoạch chi tiết có nghiên cứu lại khu vực phía Tây Nam hồ Bãi Tróc (phía Tây tuyến đường Trần Bình Trọng kéo dài) theo hướng giữ nguyên hiện trạng dân cư và phát triển thêm dân cư (diện tích khoảng 0,5ha). Hạ tầng kết hợp cảnh quan cây xanh mặt nước là chưa phù hợp với quy hoạch chung thị xã Bim Sơn.

\* **Giải trình:** Theo quy hoạch chung thị xã Bim Sơn toàn bộ khu vực phía Tây đường Trần Bình Trọng, từ đường Lê Thánh Tông đến đường Bắc Sơn 5 được quy hoạch là cây xanh mặt nước. Tuy nhiên, hiện trạng phía Nam và Tây Nam hồ Bãi Tróc có khoảng 1,5 ha là đất dân cư đang sinh sống (dọc theo tuyến đường Lý Thường Kiệt và tuyến đường Lê Thánh Tông) hiện có hơn 40 hộ dân; nếu thực hiện GPMB toàn bộ dân cư để làm cây xanh mặt nước cảnh quan là không khả thi do chi phí giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng lớn, và ảnh hưởng đến cuộc sống của nhân dân hiện trạng. Do đó, trong quá trình lập quy hoạch chi tiết khu vực UBND thị xã yêu cầu Tư vấn nghiên cứu quy hoạch phải đảm bảo tính khả thi, đồng thời đảm bảo kiến trúc cảnh quan và phù hợp với chức năng các khu lân cận theo quy hoạch chung đã phê duyệt.

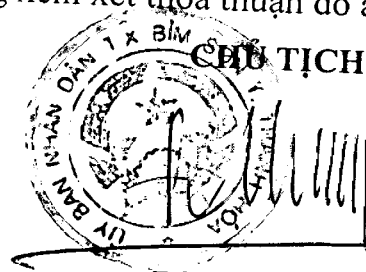
Sau khi nghiên cứu, tư vấn đề xuất phương án cơ bản giữ dân cư hiện trạng (trừ các hộ thuộc quy hoạch đường giao thông), quy hoạch phát triển khu vực hồ nước hiện trạng (hồ Bãi Tróc) thành hồ điều hòa và cảnh quan khu vực, xung quanh hồ nước có các đường dạo phục vụ cộng đồng, trồng cây xanh tạo cảnh quan với diện tích phù hợp, hài hòa (tuân thủ quy hoạch chung). Theo đó, quỹ đất còn lại từ hồ nước đến khu dân cư cũ đường Lê Thánh Tông có diện tích khoảng 0,9ha được nghiên cứu phát triển dân cư với dạng nhà vườn, mật độ xây dựng nhỏ để tạo cảnh quan (có sự cân đối với khu dân cư diện trạng phía Tây Nam hồ Bãi Tróc được nghiên cứu giữ nguyên), đồng thời phát huy giá trị sử dụng đất. (Các khu vực còn lại vẫn giữ nguyên chức năng theo Quy hoạch chung và không bị ảnh hưởng khi nghiên cứu lại theo phương án này).

Về nội dung này, UBND thị xã Bim Sơn đề nghị Sở Xây dựng xem xét điều chỉnh cập nhật trong đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu Nam Bim Sơn và quy hoạch phân khu số 02 Tây Quốc lộ 1A, tại khu vực nút giao Quốc lộ 217B với Quốc lộ 1A, đường sắt Bắc Nam, thị xã Bim Sơn trước khi trình UBND tỉnh phê duyệt.

Ủy ban nhân dân thị xã Bim Sơn báo cáo giải trình thêm một số nội dung của quy hoạch chi tiết khu dân cư phố chợ tại khu nội thị số 2 Tây Quốc lộ 1A, thị xã Bim Sơn; kính đề nghị Sở Xây dựng xem xét thỏa thuận đồ án./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Các phòng: QLĐT, TNMT, TKCH.
- Lưu VP.



**Bùi Huy Hùng**